

SIMULATION INVESTISSEMENT SCPI DE RENDEMENT A CREDIT

Nom SCPI	nb de parts	prix part	invest. Total	loyer estimé par part	loyer estimé total
LFP Opportunité Immo	250	200 €	50 000 €	12,00 €	3 000,00 €
PFO2	275	182 €	50 050 €	9,60 €	2 640,00 €
			-		-

CREDIT AMORTISSABLE

Taux du Crédit	2,60%
Durée (en années)	15
Mensualité crédit	670,40 €

ASSURANCE DE PRÊT

Taux assurance de prêt	0,15%
Mensualité moyenne assurance	12,51 €

MONTAGE FINANCIER

Investissement total	100 050 €	Apport personnel (hors frais)	- €
Pour un loyer annuel estimé à	5 640,00 €	Somme à emprunter	100 050 €
Rendement moyen SCPI	5,64%	Frais de dossier	1 001 €
Revalorisation moyenne loyers	1%	Frais de garantie	1 790 €
		dont récupéré au terme (environ)	882 €

TMI du foyer	30%
---------------------	------------

Année	1	2	15	16
Loyer encaissé (annuel)	5 640,00 €	5 696,40 €	6 483,03 €	6 547,86 €
Échéance crédit (annuel)	8 044,80 €	8 044,80 €	8 044,80 €	0,00 €
dont amortissement	5 538,93 €	5 682,94 €	7 934,38 €	0,00 €
dont intérêts	2 505,87 €	2 361,86 €	110,86 €	0,00 €
Assurance de crédit (annuel)	150,08 €	150,08 €	150,08 €	0,00 €
Capital restant dû en fin d'année	94 511,07 €	88 828,13 €	0,00 €	0,00 €
Effort d'épargne annuel brut	-2 554,88 €	-2 498,48 €	-1 711,84 €	6 547,86 €
Effort d'épargne mensuel brut	-212,91 €	-208,21 €	-142,65 €	545,66 €
Impôts sur le revenu (sur les loyers)	58,07 €	955,34 €	1 866,63 €	1 964,36 €
Prélèvements sociaux (sur les loyers)	30,00 €	493,59 €	964,43 €	1 014,92 €
Effort d'épargne annuel net	-2 642,94 €	-3 947,41 €	-4 542,90 €	3 568,59 €
Effort d'épargne mensuel net	-220,25 €	-328,95 €	-378,57 €	297,38 €

	Brut	Net
Effort d'épargne mensuel moyen	-178,54 €	-343,15 €

>>> c'est la somme que vous débourserez (si le nombre est négatif) ou encaisserez (si le nombre est positif) en moyenne chaque mois pendant la durée du crédit

Au final, pour un bien qui vaut 100 050 € (hors revalorisation), vous avez sorti de votre poche 63 676 € (impôts et prélèvements sociaux compris), le reste est payé par les loyers
Vous ne payez donc que **63,6%** de la valeur du bien.

TRI Brut (sur durée du crédit)	12,32%
TRI Net (sur durée du crédit)	6,10%



Glossaire:

TMI: Tranche Marginale d'Imposition (0 %, 5,5 %, 14 %, 30 % ou 41 %)

TRI: Le taux de rentabilité interne (TRI) est un taux d'actualisation qui calcule la valeur actuelle nette d'une série de flux financiers >>> c'est le taux de rendement annuel moyen de votre effort d'épargne (apport + mensualité)

valeurs modifiables