

ETUDE PERSONNALISÉE

QUARTUS
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN



SOMMAIRE

- Résumé patrimonial et recherche
- Le bien sélectionné
- Impact fiscal
- Flux de trésorerie
- Répartition des dépenses
- Bilan de l'opération
- Résumé de l'étude

RÉSUMÉ PATRIMONIAL ET RECHERCHE



Profil patrimonial

Situation familiale

Marié(e) / Pacsé(e)

Nombre d'enfants

2 enfants

Nombre de parts

3.0 parts

Revenus annuels

50 000 €

Taux d'imposition

30%

Impôts annuels

6 260 €

Revenus fonciers

10 000 €

Vos critères de recherche

Effort d'épargne maximum

-

Ville, département, code postal ...

-

Nb de pièces

-

Budget

300 000 €

Apport

15 000 €

Durée du prêt

25 ans

Taux

3,90%

Taux d'assurance

0,36%

LE BIEN SÉLECTIONNÉ



HORS DISPOSITIF
✓ PINEL
PTZ

Les prestations

Surface	Nombre de pièces
79,32 m²	4
Numéro de lot	Orientation
B201	S
Balcon	Terrasse
Non	48,31 m²
Étage	Parking(s)
2	Non

Données du bien

Prix TTC	Frais de notaire	Loyer marché estimé	Zone Pinel
608 000 €	13 072 €	-€ / mois	A
Livraison	Loyer plafonné (Pinel)	Plafond du loyer	
01/12/2026	1 124 € / mois	14,03 € / m²	

🏠 Environnement locatif ⓘ

🏡 Attractivité du bien ⓘ

📊 Performances financières ⓘ

RÉSUMÉ DE L'INVESTISSEMENT

Date de livraison :	01/12/2026
Montant du bien immobilier :	608 000 €
Frais d'acquisition (*) :	21 077 €
+ = Total investissement :	629 077 €
Votre apport :	15 000 €
- = Montant total financé :	614 077 €
Mensualité du prêt au taux de 4,26% sur 25 ans	3 208 €

(*) frais de notaire, garanties, courtiers et frais intercalaires

Exploitation en Pinel

Mise en location :	01/01/2027
Loyer mensuel	1 147 €
Revalorisation 0,50% annuel	
Charges d'exploitation mensuelle (**)	92 €
Revalorisation 0,50% annuel	
Taxe foncière annuelle :	2 145 €
Revalorisation 0,50% annuel	

(**) frais de gestion et charges de copropriété

IMPACT FISCAL

Impact fiscal Pinel

Réduction d'impôts de :

4 000 € / an

Restant dû :

2 387 € / an

9 ans



Gain fiscal

333 €/mois

ECONOMIE D'IMPOTS

	Impôt IR + IF TMI	Avantage Fiscal PINEL	Impôts IR Après PINEL	Impôt IF CSG CRDS	Gain fiscal Total cumulé	Impôts restants
1	6 260 €	4 500 €	1 760 €	0 €	4 500 €	1 760 €
2	6 291 €	4 500 €	1 791 €	0 €	4 500 €	1 791 €
3	6 323 €	4 500 €	1 823 €	0 €	4 500 €	1 823 €
4	6 354 €	4 500 €	1 854 €	0 €	4 500 €	1 854 €
5	6 386 €	4 500 €	1 886 €	0 €	4 500 €	1 886 €
6	6 418 €	4 500 €	1 918 €	0 €	4 500 €	1 918 €
7	6 450 €	3 000 €	3 450 €	0 €	3 000 €	3 450 €
8	6 482 €	3 000 €	3 482 €	0 €	3 000 €	3 482 €
9	6 515 €	3 000 €	3 515 €	0 €	3 000 €	3 515 €

FLUX DE TRÉSORERIE

+ Recettes mensuelles

Loyer	1 147 €
Réduction d'impôt (Pinel)	333 €
Recettes totales	1 480 €

- Charges mensuelles

Taxes foncières	179 €
Impôts fonciers	0 €
Copropriété	65 €
Gestion locative	92 €
Mensualité du prêt	3 392 €
Charges totales	3 727 €

= Effort d'épargne moyen (sur 9 ans)

= Charges - Recettes = **2 247 €**

2 247 €/mois

	RESSOURCES		EMPLOIS			Solde Annuel	Complément d'épargne mensuel	Moyennes mensuelles sur 6/9/12 ans	
	Loyers Bruts	Économie d'impôts	Charges Locatives	Intérêts et assurance	Prêt Principal				
1	13 490 €	4 500 €	3 944 €	25 897 €	14 804 €	-26 655 €	2 221 €	2 211 €	
2	13 557 €	4 500 €	3 963 €	25 309 €	15 392 €	-26 607 €	2 217 €		
3	13 625 €	4 500 €	3 983 €	24 698 €	16 003 €	-26 559 €	2 213 €		
4	13 693 €	4 500 €	4 003 €	24 063 €	16 638 €	-26 511 €	2 209 €		
5	13 762 €	4 500 €	4 023 €	23 402 €	17 299 €	-26 462 €	2 205 €		
6	13 830 €	4 500 €	4 043 €	22 715 €	17 986 €	-26 414 €	2 201 €		
7	13 899 €	3 000 €	4 063 €	22 001 €	18 700 €	-27 865 €	2 322 €		
8	13 969 €	3 000 €	4 084 €	21 259 €	19 442 €	-27 816 €	2 318 €		2 247 €
9	14 039 €	3 000 €	4 104 €	20 487 €	20 214 €	-27 766 €	2 314 €		

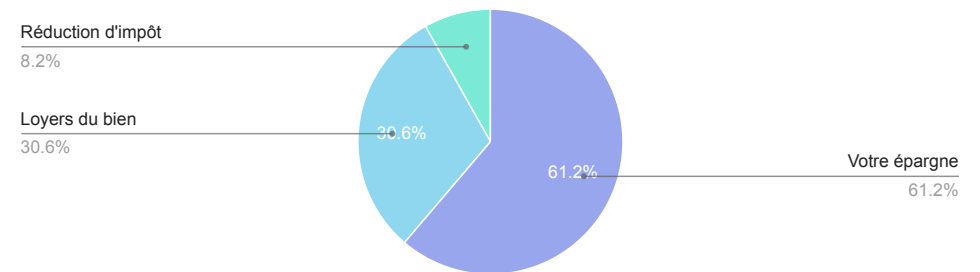
RÉPARTITION DES DÉPENSES

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 :

- Votre locataire pour un montant de :
123 864 €
- Vos économies d'impôts pour un montant de :
36 000 €
- Le solde par votre épargne :
242 654 €

Comment se finance le bien



BILAN DE L'OPÉRATION

RECETTES

Gain revente - capital restant du	150 400 €
Gain revalorisation à la revente	0 €
Avantage fiscal Pinel sur la période	36 000 €
Loyers	123 864 €
TOTAL DES RECETTES	310 264 €

CHARGES

Charges de copro et taxes foncières	36 210 €
Impôt sur la plus value	0 €
Impôts fonciers + TMI	0 €
Prêt	366 308 €
TOTAL DES CHARGES	402 518 €

Trésorerie à la revente	150 400 €
Effort d'épargne sur 9 ans	242 654 €
Bénéfice net	-92 254 €

Bénéfice net

-92 254 €

RÉSUMÉ DE L'EFFORT D'ÉPARGNE



CHARGES MENSUELLES

Taxes foncières	179 €
Impôts fonciers	0 €
Copropriété	65 €
Gestion locative	92 €
Gestion comptable & fiscale	0 €
Assurance PNO	0 €
Les remboursements de prêt	3 392 €

RESSOURCES MENSUELLES

Loyer	1 147 €
Économie d'impôts	333 €

incluant également toutes les charges et déficits déductibles des revenus fonciers ou globaux et des abattements sur les loyers

Effort d'épargne moyen sur 9 ans

2 247 €/mois

« Cette simulation est destinée à des professionnels et est fournie à titre indicatif dans le cadre d'un investissement immobilier pouvant comporter des risques et dont la pertinence doit s'apprécier au travers d'une analyse complète et personnalisée, effectuée par des professionnels de la gestion de patrimoine. Il peut subsister un risque d'impayé dépendant de la conjoncture »