

TABLEAU DE TRESORERIE SUR 20 ANS
ACHAT DE 180 000 € DE SCPI PFO2 AVEC UNE AVANCE DE 60 000 € ET UN PRÊT DE 120 000 € SUR 20 ANS

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
FISCALITE																				
Loyer PFO2 (indexation prévisionnelle 2 %)	9 720	9 914	10 113	10 315	10 521	10 732	10 946	11 165	11 389	11 616	11 849	12 086	12 327	12 574	12 825	13 082	13 343	13 610	13 883	14 160
Intérêts d'avance déductible au moment du remboursement	0	0	0	0	0	-14 400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêt prêt (3,50 % assurance comprise)	-4133	-3982	-3827	-3666	-3499	-3327	-3148	-2963	-2772	-2573	-2368	-2155	-1935	-1706	-1470	-1 225	-972	-709	-438	-156
Résultat fiscal	5 587	5 932	6 286	6 649	7 022	-6 995	7 798	8 202	8 617	9 043	9 481	9 931	10 392	10 868	11 355	11 857	12 371	12 901	13 445	14 004
Impôts + CSG ou économie d'impôt (30 + 15,5 %)	-2542	-2699	-2860	-3025	-3195	3183	-3548	-3732	-3921	-4115	-4314	-4518	-4729	-4945	-5167	-5395	-5629	-5870	-6117	-6372
TRESORERIE																				
Loyer	9 720	9 914	10 113	10 315	10 521	10 732	10 946	11 165	11 389	11 616	11 849	12 086	12 327	12 574	12 825	13 082	13 343	13 610	13 883	14 160
Remboursement prêt	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351	-8351
Impôts + CSG ou économie d'impôt (30 + 15,5 %)	-2542	-2699	-2860	-3025	-3195	3183	-3548	-3732	-3921	-4115	-4314	-4518	-4729	-4945	-5167	-5395	-5629	-5870	-6117	-6372
Trésorerie ou effort de trésorerie	-1173	-1136	-1098	-1061	-1025	5564	-953	-918	-883	-849	-816	-784	-752	-722	-692	-664	-637	-611	-586	-563
Cumul trésorerie	-1173	-2309	-3407	-4469	-5493	70	-883	-1801	-2684	-3533	-4349	-5133	-5885	-6607	-7299	-7963	-8600	-9211	-9796	-10359
Contrat d'Assurance-vie																				
L'avance est remboursée par un rachat partiel du contrat d'Assurance-vie. Valorisation de l'Assurance-vie, base 5 % net																				
Valeur de rachat. Versement initial 100 000 € (base valorisation 5 % net)	105000	110250	115763	121551	127628	134010	62590	65720	69006	72456	76079	79883	83877	88070	92474	97098	101953	107050	112403	118023
Remboursement avance						-74400														
Valeur de rachat	105000	110250	115763	121551	127628	59610	62590	65720	69006	72456	76079	79883	83877	88070	92474	97098	101953	107050	112403	118023

Valeur au terme de PFO2 sur base de revalorisation 3 % :
180 000 x 1,806 = 325 080 €
Les valorisations sont données à titre indicatif
Chiffres indicatifs non contractuels
Fait le 6 août 2013