

Ø=Ü¹/₹ BUSINESS PLAN

Projet d'acquisition immobilière

tesst

MONTANT DU FINANCEMENT DEMANDÉ

340 000.00 €

SCI PRIMO

RAPPORT

Le projet en bref

Ce business plan présente un projet d'acquisition immobilière pour 340 000.00 €, sur une durée de 20 ans, avec un taux estimé de 3.50%.

Montant demandé

340 000.00 €

Durée

20 ans

Mensualité

1 971.86 €

Cashflow futur

-177.46 €

Points clés

- 4 biens pour 1 590 000.00 €
- Revenus : 9 549.97 €/mois
- TRI estimé : 5.30%
- Taux d'endettement après projet : 92.0%

Informations generales

Raison sociale	SCI PRIMO
Forme juridique	SCI
Régime fiscal	IS

Objectif du projet

Ce projet de acquisition immobilière vise à renforcer le patrimoine de SCI PRIMO en acquérant un nouveau bien pour 340 000.00 €.

Strategie et coherence

Cette acquisition s'inscrit dans une stratégie de diversification et d'optimisation fiscale. L'investissement permettra de générer un cashflow positif de -177.46 €/mois et d'améliorer la rentabilité globale du patrimoine.

Structure du financement

Poste	Montant
Montant du bien	340 000.00 €
Frais de notaire (8%)	27 200.00 €
Investissement total	367 200.00 €
Apport estimé (20%)	68 000.00 €
Financement bancaire	340 000.00 €
Total ressources	367 200.00 €

Caracteristiques du pret

Élément	Valeur
Durée	20 ans (240 mois)
Taux d'intérêt	3.50%
Mensualité	1 971.86 €
Coût du crédit	133 247.13 €

Bilan patrimonial

Actif / Passif	Montant
Valeur des biens	1 590 000.00 €
Capital restant dû	249 574.67 €
Patrimoine net	1 340 425.33 €

Cashflow mensuel actuel

Poste	Montant
Revenus locatifs	9 549.97 €
Charges	940.98 €
Mensualités prêts	6 814.58 €
Cashflow net	1 794.40 €

Projections sur 10 ans

Hypothèses : Loyers +2%/an, Charges +2.5%/an, Appréciation patrimoine +2%/an

Période	Revenus	Charges	Cashflow	Patrimoine net
Année 1	114 600.00 €	116 729.00 €	-2 130.00 €	1 442 288.00 €
Année 2	116 892.00 €	117 011.00 €	-120.00 €	1 544 922.00 €
Année 3	119 229.00 €	117 300.00 €	1 929.00 €	1 648 344.00 €
Année 4	121 614.00 €	117 597.00 €	4 017.00 €	1 752 569.00 €
Année 5	124 046.00 €	117 901.00 €	6 145.00 €	1 857 613.00 €

TRI (20 ans)

5.30%

Rendement net

-0.13%

Payback period

Infinity ans

Cash-on-cash

-2.24%

Le TRI de 5.30% démontre l'excellente rentabilité du projet. Le rendement net de -0.13% confirme la viabilité de l'investissement.

RAPPORT

Risques identifiés

- **Vacance locative**

- ! Fonds de réserve de 3 mois de loyer, emplacement stratégique

- **Hausse des taux**

- ! Taux fixe sur toute la durée, marge de sécurité de 20% sur cashflow

- **Travaux imprévus**

- ! Provision annuelle, diagnostic complet avant acquisition

- **Impayés**

- ! Garantie loyers impayés, sélection rigoureuse des locataires

Mesures de securite

Un fonds de réserve équivalent à 6 mois de charges sera constitué. Tous les biens sont assurés PNO.
Une gestion professionnelle assure le suivi rigoureux.

Garanties proposees

- Hypothèque sur les biens immobiliers de la SCI
- Nantissement des parts sociales
- Caution solidaire des associés
- Délégation d'assurance décès-invalidité

Assurances

Tous les biens sont assurés PNO. Les associés souscriront une assurance décès-invalidité.

RAPPORT

Ce business plan présente un projet solide et viable d'acquisition pour 340 000.00 €. La situation patrimoniale de SCI PRIMO est saine avec 1 590 000.00 € de patrimoine et un cashflow positif de 1 794.40 €/mois.

Les indicateurs sont excellents : TRI de 5.30%, rendement net de -0.13%, taux d'endettement de 92.0% et LTV de 30.5%.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Fait à Paris, le 19 octobre 2025

Pour SCI PRIMO