



MEMORANDUM D'INVESTISSEMENT

DOSSIER DE FINANCEMENT LOCATIF

Emprunteur
[NOM PRENOM]

Actif
[ADRESSE COMPLETE]

Date de presentation
[JJ/MM/AAAA]

DEAL ARCHITECT SYSTEM™ | AethelRock

POSITIONNEMENT DE L'EMPRUNTEUR

Investisseur patrimonial long terme. Strategie de gestion prudente, pas de logique speculative.

Objectif : Constitution de parc locatif meuble, optimise fiscalement (LMNP Reel), avec preservation systematique de la capacite d'endettement future.

ENDETTEMENT POST-OP [XX.X]% Seuil HCSF : 35% Marge : [X.X] pts	RESTE A VIVRE [X XXX] EUR Par personne a charge	CASHFLOW NET NET [+XXX] EUR/mois Apres fiscalite LMNP Reel	STRESS TEST 3/3 VALIDES Vacance + Taux + Revente
---	--	---	---

POURQUOI CE PROJET EST FINANÇABLE

CRITERE	VALEUR	COMMENTAIRE
Endettement	[XX.X]% < 35% HCSF	Marge de [X.X] pts sous le seuil reglementaire
Reste a vivre	[X XXX] EUR/mois	> 1 500 EUR / personne a charge
Cashflow	[+XXX] EUR/mois	Positif apres toutes charges et fiscalite
Resilience	3 scenarios passes	Vacance 3M, hausse +200bp, revente -15%
Conformite	HCSF + Usure OK	TAEG < taux usure Assurance deleguee



PROFIL DE L'EMPRUNTEUR

Situation financiere et capacite d'endettement

PARAMETRE	DONNEE
Statut professionnel	[CDI] - Anciennete : [X] ans
Revenu net imposable mensuel	[X XXX] EUR
Revenus locatifs existants (brut)	[X XXX] EUR/mois
Revenus locatifs retenus (70%)	[X XXX] EUR/mois
Total revenus retenus	[X XXX] EUR/mois
Credits en cours (mensualites)	[X XXX] EUR/mois
Nouvelle mensualite projete	[XXX] EUR/mois
Total charges credit	[X XXX] EUR/mois
Epargne disponible	[XX XXX] EUR
Apport envisage	[XX XXX] EUR ([XX]%)

CALCUL HCSF (Art. D312-3-1 CMF)

Total charges credit / Total revenus retenus

[X XXX] / [X XXX] = [XX.X]%

Seuil HCSF : 35% | Marge : [X.X] pts

RESTE A VIVRE

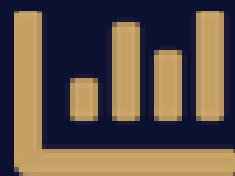
[X XXX] EUR/mois

Revenus - toutes charges

SAUT DE CHARGES

[X XXX] EUR/mois

Mensualite nouvelle - Loyer retenu (70%)



ANALYSE DE MARCHE

Positionnement prix et indicateurs de tension

PRIX MEDIAN / M2

[X XXX] EUR

Source DVF

PRIX CIBLE / M2

[X XXX] EUR

Prix offre / surface

ECART / MEDIAN

[+/-X.X]%

Positionnement

VACANCE LOCALE

[X.X]%

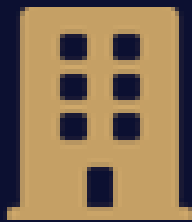
Taux moyen 3 ans

ADRESSE	SURFACE	PRIX	EUR/M2	DATE	ECART
[Adresse 1]	[XX] m2	[XXX XXX] EUR	[X XXX]	[MM/AAAA]	[+/-X]%
[Adresse 2]	[XX] m2	[XXX XXX] EUR	[X XXX]	[MM/AAAA]	[+/-X]%
[Adresse 3]	[XX] m2	[XXX XXX] EUR	[X XXX]	[MM/AAAA]	[+/-X]%
ACTIF CIBLE	[XX] m2	[XXX XXX] EUR	[X XXX]	--	--

ANALYSE DE RISQUE

Ecart prix cible vs median > 10% = signal d'alerte. Justifier par etat / travaux / potentiel locatif.

Vacance > 8% = marche detendu. Impact direct sur hypothese d'occupation.



PRESENTATION DE L'ACTIF

Caracteristiques techniques et valorisation

CARACTERISTIQUE	DETAIL
Adresse	[Adresse complete, CP, Ville]
Typologie	[T2 meuble] - [XX] m2 Carrez
Etage / Ascenseur	[X]e / [Oui/Non]
Annee de construction	[XXXX]
DPE / GES	[Classe X] - [XXX] kWh/m2.an [Classe X] - [XX] kgCO2/m2.an
Etat technique	[Bon / Travaux legers / Renovation]
Copropriete	[XX] lots Charges : [X XXX] EUR/an Fonds travaux : [XXX] EUR/an
Taxe fonciere	[X XXX] EUR/an
Prix net vendeur	[XXX XXX] EUR
Prix / m2	[X XXX] EUR/m2

ANALYSE DE RISQUE

DPE F/G : interdiction location (G: 2025, F: 2028). Budget renovation energetique a integrer.
Fonds travaux < 5% budget copropriete = sous-provisionnement.



PERFORMANCE FINANCIERE

Distinction tresorerie reelle | Resultat fiscal LMNP Reel

CASHFLOW AVANT IMPOT

[+/- XXX] EUR/mois

FISCALITE REELLE

[XXX] EUR/an

CASHFLOW NET NET

[+/- XXX] EUR/mois

TRESORERIE REELLE

POSTE	MONTANT
Loyer mensuel brut	[XXX] EUR
Taux d'occupation	[XX]%
Revenu annuel effectif	[XX XXX] EUR
(-) Charges copro + TF + PNO + gestion	[X XXX] EUR/an
(-) Entretien + Compta + CFE	[X XXX] EUR/an
'=Revenu net avant credit	[XX XXX] EUR/an
(-) Mensualite credit x 12	[XX XXX] EUR/an
'=CASHFLOW ANNUEL	[+/- X XXX] EUR

RESULTAT FISCAL (LMNP REEL)

POSTE FISCAL	MONTANT
Revenu BIC brut	[XX XXX] EUR
(-) Charges deductibles	[X XXX] EUR
(-) Interets emprunt (A1)	[X XXX] EUR
(-) Amortissement bien	[X XXX] EUR
(-) Amortissement mobilier	[X XXX] EUR
'=Resultat fiscal BIC	[X XXX] EUR
Impot BIC + PS 17.2%	[XXX] EUR
'=FISCALITE TOTALE	[XXX] EUR/an

Rendement brut : [X.X]% | Rendement net : [X.X]% | Rendement net net : [X.X]%



PERFORMANCE FINANCIERE

Scenarios adverses et scoring formalise

SCENARIO	HYPOTHESE	IMPACT	COUVERTURE	STATUT
Vacance 3 mois	0 loyer pendant 3M	Perte : [X XXX] EUR	Reserve : [XX XXX] EUR	[RESILIENT]
Hausse taux +200bp	Taux a [X.XX]%	+ [XX] EUR/mois	CF reste : [+/-XX] EUR	[RESILIENT]
Revente forcee -15%	Cession a 3 ans	Prix net : [XX XXX]	Solde CRD : [+/-X XXX]	[RESILIENT]

SCORE DEAL ARCHITECT™ — GRILLE FORMALISEE

AXE D'ANALYSE	PONDER	NOTE	SCORE
Profil emprunteur (HCSF, RAV, stabilite)	30%	[X] / 10	[XX] / 30
Marche & Liquidite (tension, vacance, cession)	20%	[X] / 10	[XX] / 20
Rentabilite (rendement net net, cashflow)	25%	[X] / 10	[XX] / 25
Resilience (stress test, reserve, sortie)	25%	[X] / 10	[XX] / 25
TOTAL	100%		[XX] / 100

INTERPRETATION

85-100 : Execution immediate
70-84 : Financable
50-69 : Conditionnel - Renegociation
< 50 : Non financable - Abandon

ANALYSE DE RISQUE

Point de rupture taux : cashflow = 0 a [X.XX]%. Marge : +[XXX] bp vs taux actuel.
Couverture vacance = reserve / (mensualite + charges mensuelles) = [X.X] mois.

Rendement brut : [X.X]% | Rendement net : [X.X]% | Rendement net net : [X.X]%



PLAN DE FINANCEMENT

Structure de credit et conformite reglementaire

STRUCTURE DE L'OPERATION

POSTE	MONTANT
Prix net vendeur	[XXX XXX] EUR
Frais de notaire ([X.X]%)	[XX XXX] EUR
Travaux	[XX XXX] EUR
Mobilier (meuble)	[X XXX] EUR
COUT TOTAL	[XXX XXX] EUR
Apport personnel	[XX XXX] EUR ([XX]%)
MONTANT EMPRUNTE	[XXX XXX] EUR

CONDITIONS DU CREDIT

PARAMETRE	VALEUR
Duree	[XX] ans
Taux nominal fixe	[X.XX]%
Taux assurance (delegation)	[X.XX]%
TAEG	[X.XX]%
Mensualite credit	[XXX] EUR
Mensualite assurance	[XX] EUR
MENSUALITE TOTALE	[X XXX] EUR
Cout total du credit	[XX XXX] EUR
Interets annee 1	[X XXX] EUR

CONFORMITE REGLEMENTAIRE

CRITERE	VALEUR	SEUIL	STATUT
Taux d'endettement HCSF	[XX.X]%	< 35%	[CONFORME]
TAEG vs taux d'usure	[X.XX]%	< [X.XX]%	[CONFORME]
Duree du credit	[XX] ans	< 25 ans	[CONFORME]
Assurance emprunteur	[X.XX]%	Delegation Lemoine	[CONFORME]



STRATEGIE DE SORTIE

Trois scenarios de sortie et projection de tresorerie

- 01

CONSERVATION LONG TERME

Maintien du bien en exploitation locative. Amortissement fiscal LMNP. Remboursement progressif du CRD. Objectif : patrimoine net a terme du credit.

Patrimoine net a 25 ans : [XXX XXX] EUR
- 02

ARBITRAGE A 5 ANS

Revente apres amortissement fiscal optimal. Captation de la plus-value nette. Reinvestissement sur actif plus performant.

Plus-value nette estimee : [XX XXX] EUR
- 03

REVENTE FORCEE (SCENARIO DEGRADE)

Cession dans un marche baissier (-15%). Hypothese de delai : 6-9 mois. Solde net apres CRD et frais.

Solde net en scenario degrade : [+/- XX XXX] EUR

PROJECTION DE TRESORERIE CUMULEE (5 ANS)

ANNEE	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
Cashflow net net cumule	[X XXX]	[X XXX]	[XX XXX]	[XX XXX]	[XX XXX]
CRD restant	[XX XXX]	[XX XXX]	[XX XXX]	[XX XXX]	[XX XXX]
Patrimoine net	[XX XXX]	[XX XXX]	[XX XXX]	[XX XXX]	[XX XXX]



ANNEXES

Pieces justificatives et projections

REF.	PIECE JUSTIFICATIVE	STATUT
A1	Avis d'imposition (N-1 et N-2)	[Joint / A fournir]
A2	Bulletins de salaire (3 derniers mois)	[Joint / A fournir]
A3	Relevés bancaires (3 mois - tous comptes)	[Joint / A fournir]
A4	Tableaux d'amortissement crédits en cours	[Joint / A fournir]
A5	Compromis de vente / Avant-contrat	[Joint / A fournir]
A6	Diagnostics complets (DPE, elec, plomb, amiante)	[Joint / A fournir]
A7	Devis travaux chiffres	[Joint / A fournir]
A8	PV d'AG copropriété (3 derniers)	[Joint / A fournir]
A9	Justificatifs d'épargne et apport	[Joint / A fournir]
A10	Estimation locative (3 sources)	[Joint / A fournir]
A11	Simulation fiscale LMNP (projection 5 ans)	[Joint / A fournir]
A12	Attestation de financement	[Joint / A fournir]